

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット
Communication
Network

2011年4月15日発行
第97号

発行所/マンション問題総合研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

編集/マンション問題総合研究所・NPO埼玉管ネット 編集人/佐々木 一

Tel 048-887-9921 事務所Fax 048-887-9924 相談専用D-Fax 020-4664-6209



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員
NPO埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。



会員
マンション
紹介

ウェルフェア
グリーン越谷

越谷市
築30年（1981年）
8階 215戸
管理会社 日本建物管理株式会社

春号 Spring

- 全管連マンション再生法
制定を目指す… p.2
- 東日本大震災情報 … p.4
- 孤独死防止の対策 … p.5
- 提携会員の紹介 … p.6
- 連載 私の町はどんな町⑩
—新座市（一）—… p.7
- 第38回 実践セミナーのご案内 … p.8



**全管連マンション再生法
(仮称) 制定を目指す**
NPO 増管ネット
会長 佐々木 一

新年のご挨拶でも御報告の通り、NPO全管連は新たな運動「マンション再生に関する法制化」に取り組んでいます。

昨年4月名古屋で開かれた全国代表者会議の決議を受けて、5月～7月に、国交省、環境省、自民党、民主党、公明党、に対し基本法の制定提言・説明を致しました。

この法制化をめぐる運動は、地球温暖化防止の為にCO₂の負荷を少なくし、環境保全に役立てることに結びつくものです。

全管連の方針は、全政党の党派を超えた協力体制づくりを前提にした、内閣府の提案で法制化を図る考えです。

全管連で云う再生化法とは、既存マンションを適正に維持管理し、築後100年程度は、住み続けられる事を目指し、その時代の生活スタイルや社会的な求めや必要に応じて再生を行い、長寿命化を図ることが目的であると考

ております。

その核たる主な基準は、(1) 超寿命化できるような適正な維持保全 (2)耐震性の確保

(3)内装や設備の更新で生活水準を向上させる等であります。

こうした基準をクリアする際には、区分所有法等、現行法の改正を図る必要があります。

再生技術の開発、専門技術者及び事業者を育成強化することも急務であります。

以下の内容は、「マンション再生(仮称)の法制化」をめぐるNPO全管連の提言文書を事務局で要約したものです。

・ **住宅政策の転換と環境保護 省資源化への流れ**

2006年になると大きな転換が起こりました。政府の政策が従来のフロー中心からストック重視に切り替わり、「法制度も住生活基本法」が制定され、「ストック重視」の体制作りの具体化に向かうと期待したもののまだまだ遅滞としています。

しかし、この流れは、2002年建て替え円滑化法の制定、区分所有法改正の議論から将来の住宅管理のあり方が

国会の付帯決議で可決された事にもあるように、資源を大切に使う、CO₂発生を制御する考え方の広がりに合わせて、建て替えし選択肢がないことは、問題視されてきたことです。

・ **適切な建物管理と良好な**

コミュニティの育成

住居はあくまでも第一義的には、「生活の為に用具であり、自然環境から家族を守るためのシェルターでなければなりません。国民の最低文化的な生活を保障する施策として住宅政策は施行されるべきものです。全管連は、1986年の創設以来建物の安全を確保する為の適切な維持管理の必要性とマンション固有の



特性である共同生活と共同管理の基礎条件を作る・良好なマンションコミュニティの必要を強調して今日まで24年間活動をしてきました。この間

マンションは、3倍に増えて、2008年には、居住人口は、1300万人となり、都市における居住形態として定着してきました。しかし、

住宅政策の中心は、相変わらず新築(フロー)であり、30年老朽化説のキャンペーンを野放しにした従来の踏襲が続きました。

・ **求め続けた「再生」**

全管連は、2002年のマンション建て替え円滑化法の制定及び区分所有法の改正に対して、政府及び各党に要望と意見書を提出すると共に、大規模な集会を開催してマンション建て替えという一般的な政策ではなく「再生」という適切な維持管理と建物の長期使用を促す政策を実現するよう強く要望しました。

その結果、法律体制には取り入れられませんでした。が、区分所有法改正の付帯決議として衆参両院で次のような内

**ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい
リニューアルを提供します。**

本社 川崎市川崎区大川町8-1

TEL 044-366-4807(営業部)

FAX 044-366-4810

URL <http://www.sinyo.com>



ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。

シンヨー株式会社

容を盛り込む事が出来ました。

「環境保全、高齢者、障害者居住等の視点からマンションの長命化を図る為に必要な措置を講ずるよう努める事。」

又、マンション長寿命化や再生に関する調査研究を促進すること」であります。

・良好な住環境成への持続可能な取り組み

以上のような経緯を踏まえてこの度「マンション再生法(仮称)の制定を求める提言を発表することになりました。

ここで云う「再生」とは、「主要な構造躯体を残しながら、部分的な改善・改良・設備の更新等を行うことで、その時代の住生活のニーズに合わせる事」を云います。

「再生」というマンション管理の新たな選択肢を得ること、従来「建て替え」という選択肢しかなかった時の住民間の対立やそれに伴うコミュニティの崩壊といった問題、更に環境保護・省資源化への逆行という問題から解放され「再生」という持続可能な方法によって、マンションに住み続け、コミュニティの

成長と良好な住環境の形成に取組む条件を生み出すことが可能になります。

以上、「再生法」に対する全管連17団体の意見をまとめた提言の趣旨であります。

・再生法制定を目指す議員

総会・全国集会の報告

三月九日、東京で議員総会、全国集会を開催致しました。

*「議員集会報告」

午後2時から4時まで参議院議員会館で開かれた議員集会には、全管連加盟16団体30名が参加致しました。埴管ネットからは、佐々木会長、長谷山・福田両拡大委員会議事の3名が出席しました。

国会議員の出席は、与党を中心に議員本人出席が6名、



代理(秘書)出席が2名と多くの議員に出席頂きました。

出席された各議員からマンション問題及びマンション再生法に対する意見を表明して頂きました。

*出席国会議員

「民主党」

・参議院議員 中村哲治氏
・衆議院議員 川内博史氏
・衆議院議員 辻 恵氏

・衆議院議員 三井 雄氏
・参議院議員 水戸将史氏

「自民党」

・衆議院議員 菅 義偉氏
・日本共産党

・衆議院議員 穀田恵二氏
なお、この議員集会には、

マンション管理新聞の荒井記者と神奈川マンションライフの北見記者が出席しました。

*「全国集会報告」

夜6時30分、一ツ橋日本教育会館で開催された全国集会

には、全管連加盟17団体を中心に130名が参加しました。

埴管ネットからは、議員集会に出席した3名の他に白倉副会長、マン総研の喜田理事長の5名が出席しました。

又、国会議員も4名出席しま

した。

当日、会場は満員の出席者で埋め尽くされ全管連、省エネ再生西尾委員の司会で始まり、穂山精吾会長の主催者挨拶、山本育三全管連省エネ再生委員によるマンション再生法の趣旨説明、谷垣千秋事務局長によるマンション再生アンケート調査結果報告などが行われ、その後出席された国会議員の先生方から再生法に対する真剣な意見表明がありました。

続いてマンション関係各団体の代表の皆様から長寿命化、再生への取り組みについて積極的な提案やご意見を頂く事が出来ました。

*出席国会議員

「民主党」

・参議院議員 中村哲治氏
・衆議院議員 辻 恵氏

「公明党」

・衆議院議員 大口善徳氏
・衆議院議員 柿沢未途氏

「みんなの党」

・衆議院議員 柿沢未途氏
なお、共産党の穀田議員

は、両集会共出席ができなかった為、書面で意見を提出して頂きました。

した。

マンション大規模修繕工事なら
専門会社ラクシーにお任せください!

専門会社ならではの
ノウハウがあります😊

工事進捗情報サービス

ホームページで工事の進捗状況を、リアルタイム配信!!
★IDとパスワードによる個人情報保護
★インターネットのつながる環境であれば全国どこでも24時間確認可能
★足場内の施工写真や工程表、お知らせを随時更新

http://www.ruxy.co.jp/

検索サイトで
「ラクシー」と
検索してください



国土交通大臣許可(特-16)第20636号
本社：千葉県松戸紙敷1009
東京営業所：東京都港区新橋4-25-6鈴仙ビル2階
神奈川営業所：神奈川県横浜市西区楠町10-8

0120-552-028

東日本大震災情報

東日本大震災の余震による二次被害を防止するため、宮城県内で建築物の応急危険度判定が行われている。津波による甚大な被害にかき消されがちであるが、内陸部の住宅・建築物も大きな地震被害を受け、全管連でマンション運動を一緒に行っている団体、仙台市にある「東北管連」によれば、マンションを中心とする都市型の建物被害も深刻とのことである。

又、河北新報によると仙台市中心部のビルやマンション、住宅にも大きな被害が出ており、仙台市は、3月22日までに、被害の大きな地域を中心に6、231棟の応急危険度判定を終え849棟を倒壊の危険性が高い「危険」と判定した。

全体の被害総数は、はっきりせず、全容はつかめないままとのこと。生活再建や二次災害防止に向け、独自の対策に乗り出した住民もいるとのこと。

・宮城野区幸町の市営住宅高層棟（11階、230世帯入居）は、応急危険度判定で「危険」とされ、入り口に立ち入りを制限する赤紙が貼られている。

・青葉区荒巻本澤のマンションハイネス荒巻（14階、119世帯入居）は、地震でビルの至る所でひび割れが発生し、コンクリートが落下した。

市の応急判定の対象から漏れた住民や管理会社の社員らが、自主的に立ち入りを制限し、日中の荷物の持ち出しに限り立ち入りを許可している。

某マンションは、震災前にビルの所有者が行方をくらまし、裁判所の管理下であり、修繕や建て替えの見通しは全く立っておらず、住民らは、15日に急遽自治組織をつくり行政の救済策に期待を寄せている。

・2009年1月に建築された宮城野区の賃貸マンション（14階、208世帯入居）は、1階エントランス内に「退去勧告」の張り紙を出している。

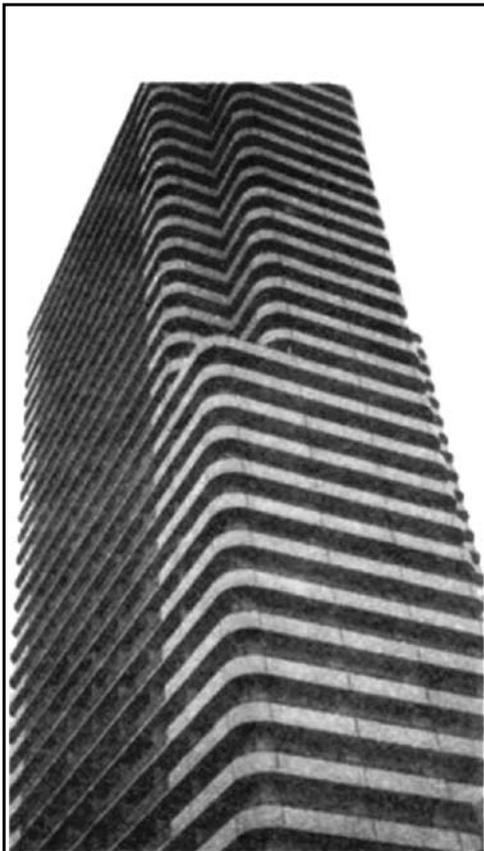
る。

管理人によると梁や外壁のひび割れ、タイルの剥落、玄関ドア枠の変形によるドアの開閉不能などを確認。民間会社による建物診断の結果「地震により建物全体が重大な損傷を受け、使用不能と判断したとして建物管理者は、入居者に安全な場所への避難勧告を行っているという。

損傷があるが立ち入る事は可能とされた「要注意」建物は1、453棟あった。

宮城県対策本部は、28日東日本大震災による県内の住宅の被害状況を初めて公表した。全壊または、一部損壊した住宅は、同日8時半現在、22市町村で計4、871棟とのこと。石巻市や南三陸町、女川町、山元町など甚大な被害を受けた沿岸自治体の大半で調査結果を集約できていない状況が続いており、全容把握には時間がかかりそうだ。調査の進展と共に被害は大幅に拡大する見込みとなっている。

事務局 佐々木



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

孤独死防止の対策

埼玉ネット拡大委員会
理事 福田 次男

私が「孤独死問題」という言葉を耳にしたのは、NHKテレビを見ていた時、丁度「NHKスペシャル無縁社会」という放送がありました。

私が、六十年暮らしている街でも以前に比べて挨拶をはじめ近所付き合いが希薄になってきたと感じています。

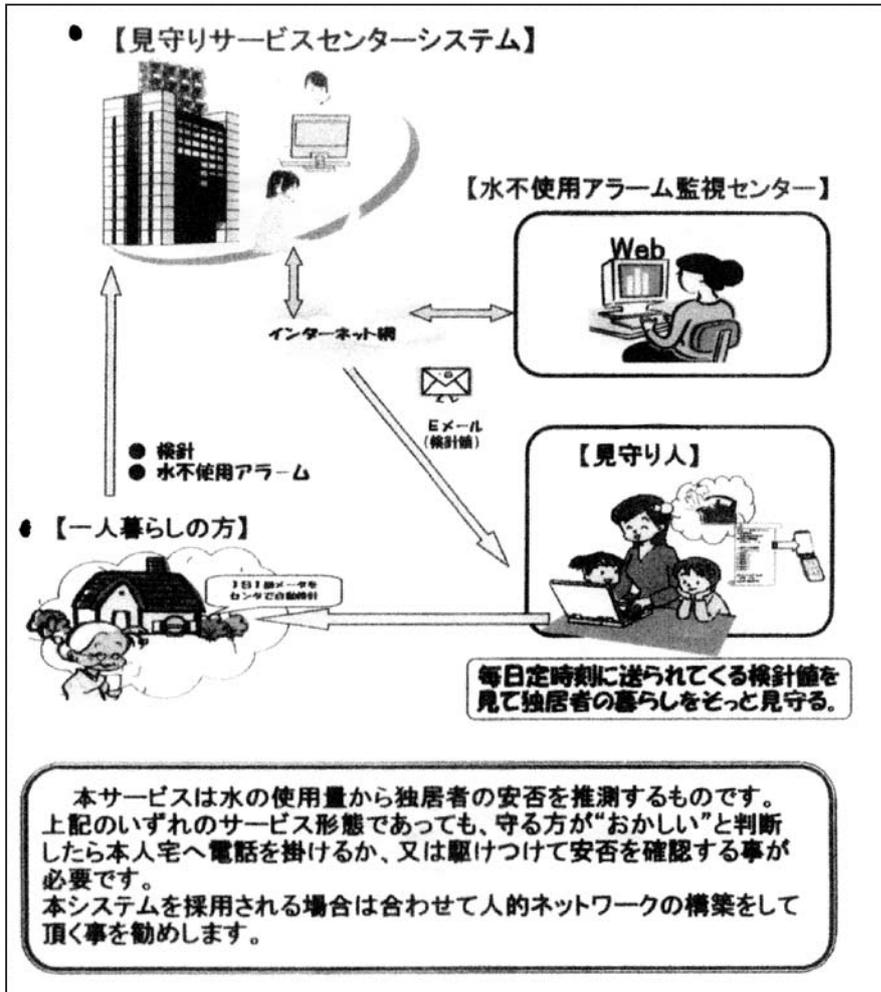
無縁社会は、深刻な社会問題で、NHK調査によると年間参万二千人の孤独死が発生しているようです。

動物の世界を例に挙げ、石原都知事が云ってましたが、象の群れでは、一頭が死ぬと群れが取り囲み泣くそうです。

では人間社会はどうでしょうか？ 日々の暮らしの中の触れ合いコミュニケーションの大切さを考えさせられます。

今後も年間三万件を超える孤独死が予想されそれを防ぐ方法・方策はコミュニケーションを確保する為に、お互いに挨拶をすること・さらに他人に対し、日頃からの気配り

見守りサービス “水飲んでっか”



が大切であると思います。人
力には限りがありますので私
なりに考えて孤独死を防ぐ
為、左図のような道具（シス
テム）を活用することも必要
かと思えます。

○サービスの内容
・水不利用アラーム通報
一人暮らしの老人の家庭に
電子式水道メーターを設置
し、見守り人を登録しておき
ます。
即ち、水道メーターが動い

ていれば元気に生活してい
ると判断し、メーターが長時間
止まっていたら何か異常が起
きているのではないかと「見
守り人」に通報するというシ
ステムです。

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287



昨年の通常総会 (松下会長: 前列右手2人目)

提携会員の紹介

越谷市マンション連合会
会長 松下 泰清

私ども「越谷市マンション連合会」(以下連合会という)は越谷市内の複数マンション居住者の集まりです。(現在の総戸数は約1,500戸)当連合会設立のきっかけは、越谷市広報誌「広報こしがや」に掲載された越谷市後援のマンション交流会に連合会発起メンバーが参加し、マンション管理について話合いの場を持ったことからでした。

翌年の平成16年秋には、越谷市内マンションの管理組合や自治会の有志が集い連合会を結成しスタートを切りました。

設立当初はセミナー講師の派遣等で埴管ネットの協力も頂きながら連合会として、マンションの維持、管理について様々なセミナーと勉強会を実施し、会員相互の情報収集や交換、共有によって市内のマンション諸問題の解決の手助けになる活動を続けて参りました。

しかしながら限られた枠の中での相談、情報提供には自ずと限界があります。

今後は、より積極的に活動の輪を広げて他団体ともネットワーク化を図り、出来る限り多くのマンション居住者が正確な知識と情報を共有し、各マンションの管理組合活動及び自治会活動の一助として、有効に機能する事を期待して埴管ネットと協働体制を築いて行きたいと願っております。

連合会では、月に一度、市内の公民館又は会員マンション集会所で意見交換を兼ねた

勉強会を開催しております。開催日は連合会Webに掲載 <http://koshigaya-mansion-rengo.com/>

事務局 (080-1359-804) へ連絡頂ければ、どなたでも勉強会への参加を歓迎致します。

今後ともマンション居住者の立場から管理組合、自治会活動の運営を通して、生きた情報を共有したいと思えます。

このマンションLifeでも情報を発信して行きたいと考えておりますので、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

【秋のセミナーに参加して】

昨年の埴管ネット管理組合実践セミナー「マンションは何年もつのか?」に連合会メンバーも参加させて頂き、マンション個々の超長期修繕計画をたてる事が如何に大切であるのかを、あらためて痛感しました。

①資産を陳腐化させない。
②次の世代に資産を引き継ぐ。と云う事を視野に入れ計画する事は必要ですが、居住者の高齢化が進む中、今後一時金の徴収が発生するような計画

は益々難しくなつて来ます。また、持続可能な管理組合運営を行なう為にも居住者間のコミュニケーション形成が容易に行える環境づくりも重要だと思えます。



松永 久生 初代連合会会長

これからは、限られた修繕積立金を無駄なく効率的に使う為には個々のマンションが独自に大きな方向感を持った上で、事にあたらなければなりません。専門家の起用も鵜呑みにするのではなく、豊富なマンション改修知識を持っているのかを見定める事も重要です。

最後に、東日本大震災の被災者の皆様へ心からお見舞い申し上げます。

世紀を超えて 快適サポート

Kns 建装工業株式会社
首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1
TEL03-3433-0503 FAX03-3433-0535
URL: <http://WWW.KENSO.CO.JP>

～ Totalでご提案します～
大規模修繕工事から設備改修工事、内装リフォーム充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています。

Advertisement for Kns Building Industry Co., Ltd. featuring a large image of a modern apartment building. The text lists services: 大規模修繕工事, 給排水設備工事, 各種防水工事, 防音工事, 内装工事, 建物・設備診断. It also displays two JQA certification logos: ISO 9001 (JQA-QM6964) and ISO 14001 (JQA-EM6433), with the text 「首都圏マンションリニューアル事業部」. At the bottom, it lists branch locations: 東北支店, 千葉支店, 横浜支店, 中部支店, 関西支店, 札幌営業所, 福岡営業所.

連載 私の町はどんな町 ⑬

—新座市(二)—

『新座』の起源は、八世紀頃、新羅人の帰化僧等を中心にして、現在の和光市(新倉辺)に移住させて「新羅郡」を置き、中世には新座郡又は新倉郡と書き「にくら」と呼んでいました。江戸時代には今の野火止地区を新座(しんざ)などと言われていたので、一七一七年に郡名を「新座(にいざ)」と統一されました。

現在の新座市は、昭和三〇年に新座町が誕生し、昭和四五年に市制施行にあたり「新座市」となりました。

地名では「野火止」が古くからありました。

平安時代の初期、六歌仙の一人在原業平がその著書「伊勢物語」の武蔵野を旅した時若草のつまもこもらぬ冬ざれに、やがてもかゝる野火止の塚。これを過ぎて、ひざをり(朝霞市膝折)にはべり、云々――

とあります。今、野火止塚は平林寺境内にあります。

野火止という地名の由来は新羅人が新座の地に住みつき朝鮮の火田法を用いて武蔵野の荒野の草原を焼き、その灰を肥料とした農業の名残か又は春の野焼きに、そこにあった古墳が野火の見張り台に使われ、この辺りで野火を止めたのでしよう。

又「伊勢物語」十二段に、むかし男ありけり、人の娘を盗みて武蔵野へ連れて行くほどに、盗人なりければ国の役人に追われ、女を草むらの中に置きて逃げたりけり。追人はこの野に盗人が居るとて火をつげんとす。女わびて

「武蔵野はけふはな焼きそ若草のつまもこもれ我もこもれり」

(今日だけは、どうか武蔵野を焼かないで下さい。夫と私がひそんでいるのですから)と詠んだのを聞いて女を捕らえて共に連れ去った。と、娘が野火を止めたといい伝説もあります。新座市のシンボリックな「野

火止」と「平林寺」が全国的に有名になったのは、戦前の国定教科書「小学読本」に次のように紹介されました。

『東京の西北数里に野火止という処がある。今は埼玉県北足立郡大和田町に属しているが、見渡す限り打ち続く畝の間には、森あり丘あり、家あり、流れあり、春は菜の花、麦の緑。秋はすすきの波、雑木の紅葉。武蔵野の面影が今に残って見るからに野趣に満ちた眺めである。』

昔この付近一帯は、彼の知恵伊豆といわれた松平信綱の領地で、彼の菩提寺「平林寺」も此の野火止にある――

野火止地区は、一六四七年に松平信綱が受領し、川越から農家五五戸を開拓農民として移住させました。荒れ果てた野火止台地に多摩川の水を引いて農耕のできる土地にするため開削された「野火止用水路」は、信綱が江戸の用水である玉川上水を完成させた功により、多摩川分水のうち江戸へ七分、野火止へ三分の

水利権を得て、小平市小川村から新河岸川へ至る全長二十五キロの用水路です。

野火止地区は標高が高い台地なので、深い井戸を掘り、底の水を汲み上げるために特殊な工法がとられています。それは、螺旋形の下り路を掘って水を汲み上げる方法で、「かたつむり」に似た形から「まいまいずの井戸」と呼ばれ、現在都下下羽村町に「五の神まいまいずの井戸」が文化財として残されています。

野火止用水の完成で、田地もひらかれて野火止二〇〇石の地が二〇〇〇石となりました。残念なことに、用水も昭和の開発によりドブ川と化し、橋がなくなり、至る処埋められて道路にされてしまいました。現在、新座の人々は「よみがえれ野火止用水」を合言葉に運動を起し、市や県にて本流の保存工事が進められています。

(小島 次郎)

マンションの大規模修繕工事、“瑕疵”への備えはありますか？

大規模修繕工事の『瑕疵保険』なら…



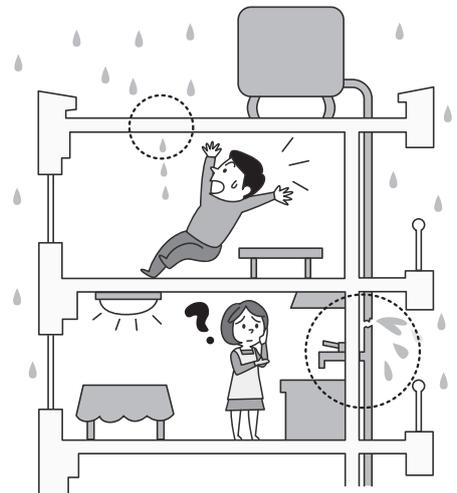
国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人

株式会社 住宅あんしん保証

〒103-0028 東京都中央区八重洲 1-6-6 八重洲センタービル 7F

TEL:03-3516-8008 FAX:03-3516-6332

までお問合せください！ 住宅あんしん 検索



第38回 春のマンション管理組合実践 セミナーと座談会のご案内

日時 平成23年5月22日(日)
午後1時00分開場・1時30分講演開始
場所 さいたま市文化センター 3階大集会室
(JR京浜東北線 南浦和駅西口より徒歩7分)

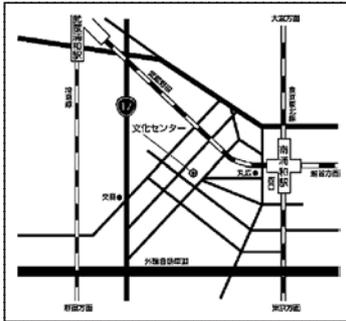
【セミナーテーマ】

1. 『だれでもできる建物の
簡単なチェックポイント』
東日本大震災の後、建物の
点検は行いましたか？
埼玉県における今回の地震
被害の状況を皆さんにお伝え
します。また、日頃見落とし
がちで、だれでもできる建物
の簡単なチェックポイントに
ついて解説します。

2. 『管理組合は 何をすればいいの?』

これから五月の連休以降に
管理組合の総会を迎え新任の
役員になれる方も多いため
はないかと思えます。
新任役員さんと、退任する
役員さん向けのソフト面のテ
ーマとして

- ① 運営面のチェックポイント
- ② 管理組合役員のスムーズな
引継ぎ方を中心に、解説致し



また、個別相談でも管理費
滞納問題、管理会社とのトラ
ブル、瑕疵工事のクレームな
ど、皆さんの疑問にお答えし
ます。

参加申し込みの詳細は、埼
管ネットWebサイトを参
照。または、事務局までお問
合せ下さい。(NPO埼管ネ
ット会員は参加費無料です)

第15回 マンション問題総合 研究所通常総会報告

日時 平成23年3月5日(土)
場所 NPO法人埼管ネット
事務所

議案

- 第1号議案 平成22年度事業
報告
- 第2号議案 平成22年度決算
報告及び監査報
告
- 第3号議案 平成23年度事業
計画(案)
- 第4号議案 平成23年度予算
(案)
- 第5号議案 役員増員に関す
る件

午後4時、喜田理事長の挨拶に始まり、久保専務理事が議長に選出され、第1号議案から第5号議案まで審議され、全ての議案について満場一致で承認された。
(注) 第5号議案については、会員管理組合のニーズもあり、埼管ネットの要望により出張相談他外部に出向いての活動を実施する為、1級建築士2名の役員就任を承認したものの

第10回NPO法人埼管ネット
総会開催の案内
開催日時 平成23年5月22日
(日) 午前11時
開催場所 埼管ネット事務局
住所 さいたま市南区南浦和
3-3-17豊曜ビル2F
(JR南浦和駅東口より徒歩
5分)

ホームページからの情報発信 <http://www.saikan-net.com/>
事務局への連絡にもご協力ください

- NPO埼管ネットでは、建物保存調査の一環として、超高層マンションのアンケート調査を実施しております。ぜひWEBサイトよりアンケートにご協力ください。
- NPO埼管ネットの運営は会員皆様の会費で運営されております。又昨年度より、会費を2年以上滞納した会員管理組合は、無断脱会管理組合として会員名簿より削除しております。
- 理事長変更届は、必ずご提出ください。ホームページ上の変更登録フォーム又、年会費請求書と一緒にFAX用の書類も送付させて頂いております。



マンションLife
バックナンバー
ユーザー名
saikan-user
パスワード
1415



ヤマギシリフォーム工業株式会社



すまい美しく

埼玉支店

〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12
TEL 048-687-1710 (代) FAX 048-687-1721

認証取得
ISO 9001
ISO14001